

INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

**Calle Serrano, 57
28006 Madrid**

Madrid, 27 de octubre de 2022

Inbest Prime VIII Inmuebles SOCIMI, S.A. (en adelante "Inbest VIII", la "Sociedad" o el "Emisor"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, pone en conocimiento del mercado la siguiente:

Información Financiera

- Informe de revisión limitada de los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.
- Estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.
- Grado de avance de las previsiones de resultados del ejercicio 2022.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

La documentación anterior también se encontrará disponible en la página web de la Sociedad (www.inbestprimeviiiinmuebles.com/)
Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

D. Ignacio Olascoaga Palacio
Presidente del Consejo de Administración

Informe de Revisión Limitada

INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2022

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los accionistas de Inbest Prime VIII Inmuebles SOCIMI, S.A., por encargo de la Dirección:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Inbest Prime VIII Inmuebles SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), que comprenden el balance al 30 de junio de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria de los estados financieros intermedios, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

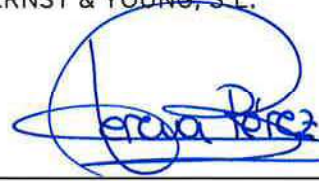
Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Inbest Prime VIII Inmuebles SOCIMI, S.A., al 30 de junio de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A. (BME Growth) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".



ERNST & YOUNG, S.L.



María Teresa Pérez Bartolomé

27 de octubre de 2022

Inbest Prime VIII Inmuebles SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios del periodo de 6 meses
terminado el 30 de junio de 2022

INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.

ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DE INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A. AL 30 DE JUNIO DE 2021

Nota	Página
Balance	1
Cuenta de pérdidas y ganancias	2
Estado de ingresos y gastos reconocidos	3
Estado total de cambios en el patrimonio neto	4
Estado de flujos de efectivo	5
Memoria de las cuentas anuales	6
1 Información general	6
2 Bases de presentación	8
3 Normas de Registro y Valoración	10
4 Gestión de riesgo financiero	18
5 Análisis de Instrumentos financieros	19
6 Inversiones en el Patrimonio de Empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas	21
7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	23
8 Capital social	23
9 Reservas	25
10 Resultado del ejercicio	25
11 Ingresos y gastos	26
12 Impuesto sobre beneficios y situación fiscal	26
13 Contingencias	27
14 Consejo de Administración y Alta dirección	28
15 Otras operaciones con partes vinculadas	28
Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021	29
16	29
17 Información sobre Medio Ambiente	30
18 Hechos posteriores a cierre	30

INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.

BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresado en euros)

	Nota	30 de junio de 2022(*)	31 de diciembre de 2021
ACTIVO			
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible		394	520
Aplicaciones informáticas		394	520
Inversiones en empresas de grupo y asociadas a largo plazo		20.321.869	22.558.480
Instrumentos de patrimonio	6	19.823.889	22.060.500
Créditos a empresas	5 y 15	497.980	497.980
Total activo no corriente		20.322.263	22.559.000
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		21.057	241.818
Clientes, empresas del grupo y asociadas	5 y 15	-	229.882
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	21.057	11.936
Inversiones en empresas de grupo y asociadas a corto plazo		4.706	672
Créditos a empresas	5 y 15	4.706	672
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	229.360	264.184
Total activo corriente		255.123	506.674
TOTAL ACTIVO		20.577.386	23.065.674
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
FONDOS PROPIOS			
		20.534.648	23.051.707
Capital social	8	5.313.000	5.313.000
Prima de emisión	8	15.329.418	17.787.000
Reservas	9	10.875	(9.762)
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	8	(84.500)	(97.500)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	8	-	(145.146)
Resultado del ejercicio	10	(34.145)	204.115
TOTAL PATRIMONIO NETO		20.534.648	23.051.707
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo		34.888	-
Otros pasivos financieros	5 y 15	34.888	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		7.850	13.967
Acreedores varios	5	7.850	12.291
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	-	1.676
Total pasivo corriente		42.738	13.967
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		20.557.386	23.065.674

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 18 forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2022.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresada en euros)

	Nota	30 de junio de 2022(*)	30 de junio de 2021 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Otros gastos de explotación		(38.999)	(19.304)
Servicios exteriores	11	(38.999)	(19.304)
Amortización del inmovilizado		(126)	(95)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(39.125)	(19.399)
Ingresos financieros	11	4.980	34.979
RESULTADO FINANCIERO		4.980	34.979
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(34.145)	15.580
Impuestos sobre beneficios	12	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(34.145)	15.580

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 18 forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2022.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

	<u>Nota</u>	<u>30 de junio de 2022(*)</u>	<u>30 de junio de 2021 (*)</u>
Resultado del ejercicio		(34.145)	15.580
Otros movimientos	8	225	(3.609)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		225	(3.609)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(33.920)	(11.971)

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 18 forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2022.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

	Capital (Nota 8)	Prima de emisión (Nota 8)	Reservas (Nota 9)	(Acciones y participaciones en patrimonio propias) (Nota 8)	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
Saldo a 1 de enero de 2021	4.830.000	16.170.000	(6.167)	-	-	(145.146)	20.848.687
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(3.609)	-	-	15.580	11.971
Operaciones con socios o propietarios	483.000	1.617.000	-	(100.000)	-	-	2.000.000
Aumentos de capital	483.000	1.617.000	-	-	-	-	2.100.000
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	(100.000)	-	-	(100.000)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(145.146)	145.146	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(145.146)	145.146	-
Saldo a 30 de junio de 2021(*)	5.313.000	17.787.000	(9.776)	(100.000)	(145.146)	15.580	22.860.658
Saldo a 1 de enero de 2022	5.313.000	17.787.000	(9.762)	(97.500)	(145.146)	204.115	23.051.707
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	225	-	-	(34.145)	(33.920)
Operaciones con socios o propietarios	-	(2.312.436)	-	13.000	-	-	(2.299.436)
Distribución de dividendo	-	(2.312.436)	-	-	-	-	(2.312.436)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	13.000	-	-	13.000
Otras variaciones del patrimonio neto	-	(145.146)	20.412	-	145.146	(204.115)	-
Distribución del resultado	-	-	20.412	-	-	(204.115)	(183.703)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	(145.146)	-	-	145.146	-	-
Saldo a 30 de junio de 2022(*)	5.313.000	15.329.418	10.875	(84.500)	-	(34.145)	20.534.648

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 18 forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2022.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES, S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresado en euros)

	Nota	1 de enero de 2022 a 30 de junio de 2022(*)	1 de enero de 2021 a 30 de junio de 2021(*)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		176.592	(24.173)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(34.145)	15.580
Ajustes del resultado:		(4.854)	(34.884)
- Amortización del inmovilizado		126	95
- Ingresos financieros	11	(4.980)	(34.979)
Cambios en el capital corriente:		215.591	(50.183)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		221.707	(17.838)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(6.116)	(31.660)
- Otros pasivos corrientes		-	(685)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		-	45.314
- Cobros por intereses		-	45.314
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		2.236.611	(741)
Pagos por inversiones:		(75.589)	(741)
- Inmovilizado intangible		-	(741)
- Empresas del Grupo y asociadas	6	(75.589)	-
Cobros por desinversiones:		2.312.200	-
- Empresas del Grupo y asociadas	6	2.313.200	-
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(2.448.027)	1.596.391
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:		13.225	1.996.391
- Emisión de instrumentos de patrimonio	8	225	2.096.391
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	8	(2.500)	(100.000)
- Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	8	15.500	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		-	(400.000)
- Devolución y amortización de		-	(400.000)
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	15	-	(400.000)
Distribución de dividendos:	8	2.461.252	-
AUMENTO O DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		(34.824)	1.571.477
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	7	264.184	11.827
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	7	229.360	1.583.304

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 18 forman parte integrante de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2022.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022

1. Información general

Inbest Prime VIII Inmuebles SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), es una sociedad anónima española con CIF número A-02812501, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante Notario de Madrid el día 18 de noviembre de 2020, número dos mil ciento veintiocho de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el diario 141, asiento 625. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la calle Serrano, número 57, 4ª planta de Madrid.

En el momento de su constitución, la Sociedad pertenecía al 100% a Corpfm Capital Real Estate Partners, S.L.

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad pertenecía al 100% a AGPCH, S.A. de C.V. tras haber realizado la compraventa de la totalidad de las acciones mediante escritura pública otorgada con fecha 18 de diciembre de 2020.

Tal y como se indica en la Nota 8, con fecha 28 de mayo de 2021, el hasta entonces Accionista Único acordó ampliar el capital social por un importe de 483.000 euros mediante aportación dineraria. Se emitieron 2.100.000 acciones ordinarias nominativas de 0,23 euros de valor nominal cada una de ellas. Estas nuevas acciones se emitieron con una prima de emisión total de 1.617.000 euros, es decir, una prima de emisión de 0,77 euros por acción. En consecuencia, el total importe a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascendió a la cantidad de 2.100.000 euros, esto es, a 1 euro por acción. Esta ampliación de capital fue suscrita y desembolsada por varios accionistas, pasando así la Sociedad a tener Junta General de Accionistas.

La Sociedad fue admitida a cotización en BME Growth MTF Equity (anteriormente MAB) con fecha 3 de agosto de 2021.

La Sociedad tiene por objeto social:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva inmobiliarias reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento. Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades que precisen por Ley de requisitos no cumplidos por la sociedad ni por los Estatutos. Estas actividades se realizan actualmente en España.

La moneda funcional de la Sociedad es el euro por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera la misma y su sociedad participada.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022

La Sociedad comunicó con fecha 23 de noviembre de 2020 a la Agencia Estatal de Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs. No obstante, de acuerdo con el artículo 8 de la Ley SOCIMI, dado que la Sociedad ha realizado la comunicación de su opción de acogerse al régimen SOCIMI dentro del plazo de los 3 meses previos a la finalización del periodo impositivo, el régimen SOCIMI es de aplicación a partir del 1 de enero de 2021.

A continuación, se expone una relación de los elementos principales que definen el régimen SOCIMI al que se encuentra acogida la Sociedad.

Régimen SOCIMI

Inbest Prime VIII Inmuebles SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMI.

Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen son las siguientes:

1. Obligación de objeto social: Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de inversión:
 - Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI y con el mismo régimen de reparto de dividendos.
 - Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009. Debido a la estructura INBEST entendemos que no hay Grupo según lo establecido en el artículo 42 del Código de Comercio.
 - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Igualmente, las participaciones en entidades que den lugar al cumplimiento de su objeto social deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado: Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, ya sea en España o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, y desde el 3 de agosto de 2021, las acciones de la Sociedad cotizan en el BME Growth.
4. Obligación de distribución del resultado: la Sociedad deberá distribuir como dividendos el beneficio generado en el ejercicio, una vez cumplidos los requisitos mercantiles. El acuerdo de distribución deberá adoptarse en el plazo de 6 meses a contar desde el cierre del ejercicio, en los siguientes términos:

INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
5. Obligación de información: Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMIs.
6. Capital mínimo: El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros. A 30 de junio de 2022 la Sociedad cumple con este requisito.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente (excepto en caso de incumplimiento de la obligación de reparto de dividendos o la exclusión de cotización que son irreparables). En caso de no subsanarse dicho incumplimiento, la Sociedad tributará bajo el régimen general del Impuesto de Sociedades desde el propio ejercicio en el que se manifieste el incumplimiento.

Con carácter general, el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10% en sede de sus socios, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de su devengo, es decir, la fecha del acuerdo de distribución del dividendo. Adicionalmente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio (Nota 18) se introduce un nuevo gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución a sus accionistas, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en plazo de dos meses desde la fecha de su devengo, es decir, la fecha del acuerdo de distribución de dividendo. Dicho gravamen también tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Al 30 de junio de 2022, los Administradores consideran que la Sociedad cumple con los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI (Nota 16).

INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022

2. Bases de presentación

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estos estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 han sido preparados por el Consejo de Administración el 26 de octubre de 2022 de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

- a) El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero.
- c) Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas con vistas a implantar el Plan General de Contabilidad y la legislación secundaria relevante.
- d) La Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles (BME) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".
- e) Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y por la Ley 11/2021, de 9 de julio.
- f) Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

b) Imagen fiel

Estos estados financieros intermedios para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, obtenidos de los registros contables de la Sociedad, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad y, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos y, por tanto, presentan fielmente el patrimonio neto, la situación financiera, los resultados de operaciones de la Sociedad así como la veracidad de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

c) Principios contables no obligatorios

No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de los estados financieros intermedios se haya dejado de aplicar.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de los estados financieros intermedios exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.

A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

- Valoración de las Inversiones en sociedades del grupo y asociadas (Notas 3.2 y 6).
- Cumplimiento del Régimen fiscal de SOCIMI (Notas 1, 12 y 16).

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por el Consejo de Administración con la mejor información disponible al cierre del ejercicio, aplicando su mejor estimación y conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos futuros obliguen a la Sociedad a modificarlas en los siguientes ejercicios, lo cual se realizaría en su caso de forma proactiva.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022

e) Comparación de la información

La información contenida en estos estados financieros intermedios correspondiente al primer semestre de 2022 se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance la información del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, y con cada una de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, la información correspondiente al mismo período del ejercicio anterior.

En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

f) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

Todas las cantidades se presentan en euros, moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

g) Efectos de la pandemia COVID-19 en la actividad de la Sociedad

La pandemia internacional, así declarada por la Organización Mundial de la Salud (OMS) el 11 de marzo de 2020, supuso una crisis sanitaria sin precedentes que ha impactó en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios.

Hasta la fecha de presentación de los presentes Estados Financieros no se han producido efectos significativos en la actividad de la Sociedad y, conforme a las estimaciones actuales de los Administradores, no se estiman efectos relevantes en los próximos 6 meses del ejercicio 2022 (ver Nota 4.1 a).

3. Normas de Registro y Valoración

3.1 Inmovilizado Intangible

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado intangible adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los activos intangibles se amortizan sistemáticamente de forma lineal en función de la vida útil estimada de los bienes y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza de forma lineal a lo largo de su vida útil estimada de 3 años

3.2 Activos financieros

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los activos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación, que determina el método de valoración inicial y posterior aplicable:

INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022

- Activos financieros a coste amortizado
- Activos financieros a coste

Activos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si se cumplen las siguientes condiciones:

- La Sociedad mantiene la inversión bajo un modelo de gestión cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato.

La gestión de una cartera de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que hayan de mantenerse necesariamente todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

- Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Esto es, los flujos de efectivo son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se asume que se cumple esta condición, en el caso de que un bono o un préstamo simple con una fecha de vencimiento determinada y por el que la Sociedad cobra un tipo de interés de mercado variable, pudiendo estar sujeto a un límite. Por el contrario, se asume que no se cumple esta condición en el caso de los instrumentos convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, los préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés del mercado) o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses, si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales ("clientes comerciales") y los créditos por operaciones no comerciales ("otros deudores").

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método del coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (ingresos financieros), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los créditos con vencimiento no superior a un año que, tal y como se ha expuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

En general, cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero a coste amortizado se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022

Activos financieros a coste

La Sociedad incluye en esta categoría, en todo caso:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (en los estados financieros individuales).
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede estimarse con fiabilidad, y los derivados que tienen como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que es equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

En el caso de inversiones en empresas del grupo, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

La valoración posterior es también a coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como participe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacta un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Baja de balance de activos financieros

La Sociedad da de baja de balance un activo financiero cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022

- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En particular, en las operaciones de venta con pacto de recompra, factoring y titulizaciones, se da de baja el activo financiero una vez que se ha comparado la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido, se deduce que se han transferido los riesgos y beneficios.

Tras el análisis de los riesgos y beneficios, la Sociedad registra la baja de los activos financieros.

Deterioro del valor de los activos financieros

Instrumentos de deuda a coste amortizado

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad analiza si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

En caso de que exista dicha evidencia, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros, la Sociedad utiliza modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros la Sociedad utiliza el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

En el caso de activos a valor razonable con cambio en patrimonio neto, las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Activos financieros a coste

En este caso, el importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como

INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022

límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

3.3 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

3.4 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación:

- Pasivos financieros a coste amortizado

Pasivos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales (“proveedores”) y los débitos por operaciones no comerciales (“otros acreedores”).

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se considera que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método de coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (gasto financiero), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Las aportaciones recibidas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares, se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que deba atribuirse a los partícipes no gestores.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Baja de balance de pasivos financieros

La Sociedad da de baja de balance un pasivo financiero previamente reconocido cuando se da alguna de las siguientes circunstancias:

- La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.
- Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.
- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

La contabilización de la baja de un pasivo financiero se realiza de la siguiente forma: la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de la parte de él que se haya dado de baja) y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se ha de recoger asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

3.5 Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022

Régimen SOCIMI

Con fecha 23 de noviembre de 2020, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán, con carácter general, a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida a gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dicho dividendo, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%.

Adicionalmente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, se introduce un nuevo gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución a sus accionistas, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto de Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. Dicho gravamen también tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

3.6 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

a) Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, la Sociedad reduce el valor contable a su importe recuperable, descontando los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa llevando el descuento como menos ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

b) Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro. No obstante, lo anterior, si los dividendos distribuidos procedan de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición no se reconocen como ingresos, minorando el valor contable de la inversión.

Estos dividendos se clasifican dentro de cifra de negocios al ser la actividad de la Sociedad la de holding, es decir, la tenencia de participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociado.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022

3.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original no superior a tres meses.

3.8 Moneda funcional y de presentación

Los presentes estados financieros intermedios se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

3.9 Transacciones con partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo.

3.10 Distribución de dividendos

Los dividendos sólo pueden ser pagados cuando hay beneficios no distribuidos acumulados disponibles para su distribución. El patrimonio neto de la Sociedad después de la distribución debe ser por lo menos igual a la suma del capital social desembolsado más las reservas legales y las reservas estatutarias.

La distribución de dividendos a los socios de la Sociedad se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad.

3.11 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados y es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria (Nota 13).

3.12 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo, son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por

INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022

un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

3.13 Acciones propias

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menos valor del Patrimonio Neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en Patrimonio Neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4. Gestión del riesgo financiero

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Sociedad Gestora, Inbest Real Estate Management Partners, S.A., la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos de crédito y liquidez.

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Efectos derivados de la pandemia generada por la COVID-19 en los estados financieros intermedios

Dado el entorno cambiante de la pandemia la Dirección y los Administradores de la Sociedad están llevando a cabo un seguimiento continuo de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos que pudieran producirse. No obstante, a fecha actual no se considera que la pandemia pueda tener algún impacto directo en los estados financieros de la Sociedad.

b) Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

c) Riesgo de liquidez

Se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones de los administradores de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo, la Sociedad tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario para realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez.

d) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad no tiene préstamos con entidades de crédito que financien activos a largo plazo. El riesgo de fluctuación de tipos de interés es muy bajo dado que la Sociedad no cuenta con una alta exposición a la deuda.

Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no tenía contratados coberturas de tipos de interés.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022

e) *Riesgo mercado*

Uno de los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad, a través de su participada, es al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiren los mismos. Este riesgo disminuiría los ingresos de la sociedad participada y por ende afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. La Sociedad tiene establecidas medidas para minimizar los posibles impactos que pudiesen afectar a su situación financiera ante cambios en la situación actual del mercado inmobiliario. La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la Sociedad realiza de forma recurrente y que tienen en cuenta el entorno económico en el que desarrolla su actividad, así como su horizonte temporal.

5. Análisis de instrumentos financieros

5.1. Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas (Nota 6) y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 7), es el siguiente:

	Activos financieros a coste amortizado a largo plazo			
	Créditos y otros		Total	
	Periodo 2022	Ejercicio	Periodo 2022	Ejercicio
	(*)	2021	(*)	2021
Activos financieros a coste amortizado:				
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	497.980	497.980	497.980	497.980
Total	497.980	497.980	497.980	497.980

(*) No auditado

	Activos financieros a coste amortizado a corto plazo			
	Créditos y otros		Total	
	Periodo 2022	Ejercicio	Periodo 2022	Ejercicio
	(*)	2021	(*)	2021
Activos financieros a coste amortizado:				
- Clientes, empresas del grupo, y asociadas (Nota 15)	-	229.882	-	229.882
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	4.706	672	4.706	672
	4.706	230.554	4.706	230.554

(*) No auditado

	Pasivos financieros a coste amortizado a corto plazo			
	Otros		Total	
	Periodo	Ejercicio	Periodo 2022	Ejercicio
2022 (*)	2021	(*)	2021	
Pasivos financieros a coste amortizado:				
- Otros pasivos financieros	34.888	-	34.888	-
- Acreedores varios	7.850	12.291	7.850	12.291
Total	42.738	12.291	42.738	12.291

(*) No auditado

Los saldos con Administraciones Públicas no se incluyen dentro de esta clasificación por no tener la consideración de instrumentos financieros.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022

5.2. Análisis por vencimiento

Los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificadas por año de vencimiento son los siguientes:

30 de junio de 2022 (*):

	Activos financieros a coste amortizado					Total
	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	
-Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	4.706	-	-	-	497.980	502.686
	4.706	-	-	-	497.980	502.686

(*) No auditado

31 de diciembre de 2021:

	Activos financieros a coste amortizado					Total
	2022	2023	2024	2025	Años posteriores	
- Clientes empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	229.882	-	-	-	-	229.882
- Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	672	-	-	-	497.980	498.652
	230.554	-	-	-	497.980	728.534

30 de junio de 2022 (*):

	Pasivos financieros a coste amortizado					Total
	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	
- Otros pasivos financieros (Nota 15)	34.888	-	-	-	-	34.888
- Acreedores varios	7.850	-	-	-	-	7.850
	42.738	-	-	-	-	42.738

(*) No auditado

31 de diciembre de 2021:

	Pasivos financieros a coste amortizado					Total
	2022	2023	2024	2025	Años posteriores	
- Acreedores varios	12.291	-	-	-	-	12.291
	12.291	-	-	-	-	12.291

INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022

6. Inversiones en el Patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Los importes y variaciones experimentadas durante el periodo de 6 meses de 2022 y el ejercicio 2021 por las partidas que componen este epígrafe, son los siguientes:

Periodo 2022:

2022 (*)	01.01.2022	Aportaciones dinerarias/Altas	Deterioro	Bajas	30.06.2022
Instrumentos de patrimonio					
Inbest Prime Assets II, S.L.	22.060.500	-	-	(2.312.200)	19.748.300
Primero H Activos, S.L.	-	75.589	-	-	75.589
Total	22.060.500	75.589	-	(2.312.200)	19.823.889

(*) No auditado

Con fecha 23 de mayo de 2022 la Sociedad Inbest Prime Assets II, S.L., acordó en Junta General de Socios realizar una distribución de un dividendo extraordinario con cargo a reservas de libre disposición (prima de emisión) por importe de 11.000.000 euros. De los cuales, corresponden a la Sociedad 2.312.200 euros.

El 1 de marzo de 2022 la Sociedad Primero H Activos, S.L. realizó un aumento de capital social por aportación dineraria por importe de 965.511 euros en su totalidad en valor nominal. De los cuales, la Sociedad asumió 75.589 participaciones, desembolsando un importe de 75.589 euros. La inscripción en el Registro Mercantil se realizó el 5 de abril de 2022.

Periodo 2021:

Ejercicio 2021	01.01.2021	Aportaciones dinerarias/Altas	Deterioro	Bajas	31.12.2021
Instrumentos de patrimonio					
Inbest Prime Assets II, S.L.	-	22.060.500	-	-	22.060.500
Total	-	22.060.500	-	-	22.060.500

Con fecha 29 de enero de 2021 la Sociedad Inbest Prime Assets II, S.L. realizó una ampliación de capital mediante compensación de créditos por importe de 20.980.000 euros, correspondiendo 4.196.000 euros al valor nominal y 16.784.000 euros a la prima de emisión, la cual fue suscrita y desembolsada por la Sociedad. La inscripción en el Registro Mercantil se realizó el 17 de febrero de 2021.

El 16 de diciembre de 2021 la Sociedad Inbest Prime Assets II, S.L. realizó una ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 7.427.530 euros en su totalidad, correspondiente 1.485.506 euros al valor nominal y 5.942.024 euros a la prima de emisión. De los cuales, la Sociedad asume 216.000 participaciones, desembolsando un importe de 1.080.500 euros por la compensación del crédito firmado el 7 de mayo de 2021. La inscripción en el Registro Mercantil se realizó el 10 de enero de 2022.

b) Participaciones en empresas del grupo y asociadas

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, a 30 de junio de 2022 de las participadas, son como sigue:

Periodo 2022 (*)	Patrimonio neto						
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Valor en libros de la participación	Dividendos Recibidos
Inbest Prime Assets II, S.L.	20.992.888	72.959.554	(4.712.222)	(17.372.765)	(1.345.314)	19.748.300	2.312.200
Primero H Activos, S.L.	968.511	-	(1.020)	-	(5.925)	75.589	-

INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022

19.823.889 2.312.200

(*) No auditado

Ejercicio 2021	Patrimonio neto						
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Valor en libros de la participación	Dividendos/ Recibidos
Sociedad							
Inbest Prime Assets II, S.L.	20.992.888	83.959.554	(4.703.337)	(10.320.381)	(7.052.384)	22.060.500	-
						<u>22.060.500</u>	-

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa si existen indicios de deterioro, y, en su caso, se calcula tomando en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en el momento de la valoración, que están vinculadas con la valoración de las inversiones inmobiliarias de las sociedades participadas realizadas por un experto independiente.

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 los Administradores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro en base a información de mercado y transacciones comparables.

No existen sociedades en las que teniendo menos del 20% se concluya que existe influencia significativa y que teniendo más del 20% se pueda concluir que no existe influencia significativa.

El detalle de las sociedades participadas y su porcentaje de participación a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Nombre	Domicilio	Forma jurídica	Actividad	Fracción de capital		Derechos votos	
				Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
Inbest Prime Assets II, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	21,02%	-	21,02%	-
Primero H Activos, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	7,80%	-	7,80%	-

(*) No auditado

Nombre	Domicilio	Forma jurídica	Actividad	Fracción de capital		Derechos votos	
				Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
Inbest Prime Assets II, S.L.	Madrid	S.L.	Actividad inmobiliaria	21,02%	-	21,02%	-

Las sociedades participadas no cotiza en Bolsa.

No se han producido operaciones significativas en las sociedades participadas al 30 de junio de 2022.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

A continuación, presentamos el desglose del efectivo y otros activos líquidos equivalentes:

	Euros	
	30 de junio de 2022 (*)	31 de diciembre de 2021
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	229.360	264.184
Total	229.360	264.184

(*) No auditado

La Sociedad no tiene efectivo ni otros activos líquidos equivalentes restringidos a 30 de junio de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021.

8. Capital y prima de emisión

a) Capital

Con fecha 28 de mayo de 2021, el hasta entonces Accionista Único acordó ampliar el capital social por un importe de 483.000 euros mediante aportación dineraria. Se emitieron 2.100.000 acciones ordinarias nominativas de 0,23 euros de valor nominal cada una de ellas. Estas nuevas acciones se emitieron con una prima de emisión total de 1.617.000 euros, es decir, una prima de emisión de 0,77 euros por acción. En consecuencia, el total importe a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascendió a la cantidad de 2.100.000 euros, esto es, a 1 euro por acción. Esta ampliación de capital ha sido suscrita y desembolsada por varios accionistas, pasando así la Sociedad a tener Junta General de Accionistas. Esta ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil el 16 de junio de 2021.

Con fecha 25 de mayo de 2022, la Junta General de Accionistas acuerda la compensación de pérdidas de ejercicios anteriores con cargo a reservas de libre disposición (prima de emisión) por importe 145.146 euros, tras dicha compensación, los resultados negativos de ejercicios anteriores se la Sociedad quedan reducidos a la cantidad de cero euros. Adicionalmente, se acuerda distribuir un dividendo extraordinario con cargo a reservas de libre disposición, por importe de 2.312.436 euros.

El desglose del capital y la prima de emisión a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	30 de junio de 2022 (*)	31 de diciembre de 2021
Capital escriturado	5.313.000	5.313.000
Prima de emisión	15.329.418	17.787.000
Total	20.642.418	23.100.000

A 30 de junio de 2022, el Capital social y la Prima de emisión de la Sociedad ascienden a 5.313.000 euros y 15.329.418 euros respectivamente, representado por 23.100.000 acciones con un valor nominal de 0,23 euros cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase, y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

Las acciones de la Sociedad cotizan en el segmento BME Growth de BME MTF Equity desde el día 3 de agosto de 2021. A 30 de junio de 2022 el valor de cotización era de 0,95 euros por acción.

b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022

c) Acciones y participaciones en patrimonio propias

El movimiento de las Acciones y participaciones propias en patrimonio neto es el siguiente:

	<u>Nº acciones</u>	<u>Euros</u>
Saldo 31 de diciembre de 2021	(97.500)	(97.500)
Adquisiciones	(2.500)	(2.500)
Ventas	15.500	15.500
Saldo a 30 de junio de 2022 (*)	(84.500)	(84.500)

(*) No auditado

Durante los primeros 6 meses del ejercicio 2022, se realizaron compras de acciones por importe de 2.500 euros y ventas por importe de 15.500 euros. El precio medio de la autocarera correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 es de 1 euro por acción.

	<u>Nº acciones</u>	<u>Euros</u>
Saldo 31 de diciembre de 2020	-	-
Adquisiciones	(100.000)	(100.000)
Ventas	-	-
Saldo a 30 de junio de 2021 (*)	(100.000)	(100.000)

Con fecha 16 de junio de 2021 la Sociedad adquirió 100.000 acciones por valor de 1 euro valor nominal cada una a Corpfin Capital Real Estate Partners, S.L

El precio medio de la autocarera correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 es de un euro por acción.

A 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 las sociedades / personas físicas que participan en el Capital social en un porcentaje igual o superior a un 5% son los siguientes:

	30.06.2022 (*)		
Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
AGPCH S.A. de C.V.DE PREVISIÓN SOCIAL	90,91%	-	90,91%
OTROS ACCIONISTAS	9,09%	-	9,09%
Total	100%		100%

(*) No auditado

	31.12.2021		
Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
AGPCH, S.A de C.V.	90,91%	-	90,91%
OTROS ACCIONISTAS	9,09%	-	9,09%
	100%		100%

INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022

9. Reservas

El desglose de las reservas a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021:

	Euros	
	30 de junio de 2022 (*)	31 de diciembre de 2021
Otras Reservas:		
- Reserva legal	20.412	-
-Reservas voluntarias	(9.537)	(9.762)
(*) No auditado	10.875	(9.762)

La Sociedad ha registrado en reservas voluntarias principalmente gastos relativos a protocolización de documentos registrales llevadas a cabo en los seis primeros meses del ejercicio 2022.

Reserva Legal

La reserva legal debe ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20% del capital.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 30 de junio de 2022 la reserva legal no se encuentra constituida en su totalidad. A 31 de diciembre de 2021 se encontraba pendiente de constituir en su totalidad.

10. Resultado del ejercicio

La propuesta de distribución de resultados del Consejo de Administración de la Sociedad es la siguiente:

	Euros
	31 de diciembre de 2021
Base de reparto	
Resultado del ejercicio	204.115
	204.115
Distribución	
Reserva legal	20.412
Distribución de dividendos	183.703
	204.115

La distribución de resultados correspondientes al ejercicio 2021 fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 25 de mayo de 2022.

Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social.

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el art. 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022

11. Ingresos y gastos

a) Otros gastos de explotación:

	Euros	
	30 de junio de 2022 (*)	30 de junio de 2021(*)
- Servicios exteriores	(38.999)	(19.304)
Total	(38.999)	(19.304)

(*) No auditado

b) Resultado financiero:

	Euros	
	30 de junio de 2022 (*)	30 de junio de 2021 (*)
Ingresos financieros:		
- Por créditos con empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 15)	4.980	34.979
Total	4.980	34.979

(*) No auditado

12. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

30 de junio de 2022 (*)	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(34.145)	(34.145)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	225	-	225
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	225	(34.145)	(33.920)

(*) No auditado

30 de junio de 2021	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	15.580	-	15.580
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	(3.609)	(3.609)
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	15.580	(3.609)	11.971

En la lectura de la presente nota, ha de tenerse en cuenta que la Sociedad está acogida al régimen especial SOCIMI, no habiéndose procedido al registro contable de ningún impuesto diferido de activo al estimarse que no va a recuperarse fiscalmente.

A 31 de diciembre de 2021 los beneficios fiscales se calculan como las pérdidas contables del ejercicio más los gastos derivados de la ampliación de capital de la Sociedad reconocidos directamente en el patrimonio neto. A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no ha reconocido un activo por impuestos diferidos al respecto. No ha habido pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios durante el periodo.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022

De acuerdo a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021 de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones a la cuota aplicadas a 30 de junio de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021.

Téngase en cuenta que la parte de los beneficios del ejercicio que no sean distribuidos a los socios durante 2022, en los plazos establecidos en el artículo 6 de la Ley 11/2009, supondrá la tributación de la Sociedad por el gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios no distribuidos.

Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años. Por lo tanto, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos desde su constitución.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al periodo de 2022 y al ejercicio 2021.

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Euros	
	30 de junio de 2022 (*)	31 de diciembre de 2021
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora por IVA	8.175	
Hacienda Pública, devolución de impuestos	11.936	11.936
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	946	-
	21.057	11.936
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	23
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	1.653
	-	1.676

(*) No auditado

13. Contingencias

Pasivos contingentes

La Sociedad y sus vehículos inversores podrían verse afectados por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrollan. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones negativa para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración.

En la actualidad, la Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún litigio o reclamación que, de prosperar, pudiera tener un efecto negativo sustancial sobre su situación financiera y/o patrimonial.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022

14. Consejo de Administración y Alta Dirección

Retribución a los miembros del órgano de administración

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 y durante el ejercicio 2021, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en su condición de tales no han percibido ningún tipo de retribución como consecuencia de la representación de sus cargos ni por ningún otro concepto retributivo.

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 y durante el ejercicio 2021, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el periodo.

Por lo que se refiere al pago de primas de seguros, la Sociedad no tiene suscritas pólizas de seguro en cobertura del riesgo de fallecimiento, pero sí tiene contratada póliza de responsabilidad civil para los consejeros.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022, al igual que durante el ejercicio 2021, no se han concedidos anticipos y créditos a los miembros del órgano de administración. De la misma forma, no ha sido necesario constituir ninguna provisión para los préstamos concedidos a los miembros del órgano de administración.

Retribución y préstamos al personal de Alta Dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta Dirección ni mantiene personal en nómina. Las funciones son desarrolladas por la Sociedad gestora, facturando a la alta Sociedad por la gestión de ésta.

15. Otras operaciones con partes vinculadas

Los saldos y las transacciones que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas:

a) Transacciones entre partes vinculadas

	Euros	
	30 de junio de 2022 (*)	30 de junio de 2021 (*)
Ingresos financieros		
Inbest Prime Assets II, S.L.	4.980	34.979
Total	4.980	34.979

Las transacciones con partes vinculadas son realizadas en condiciones de mercado.

b) Saldos con partes vinculadas:

	Euros	
	30 de junio de 2022 (*)	31 de diciembre de 2021
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo		
Inbest Prime Assets II, S.L. (1)	497.980	497.980
Total créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo	497.980	497.980

INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022

Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo

Inbest Prime Assets II, S.L. (1)	4.706	672
Total créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	4.706	672

Cientes empresas del grupo y asociadas

Inbest Real Estate Management Partners, S.A.	-	229.882
Total clientes empresas del grupo y asociadas	-	229.882

(1) El 7 de mayo de 2021 la Sociedad formalizó con Inbest Prime Assets II, S.L. una línea de crédito por importe de hasta 10.000.000 euros y con vencimiento el 31 de diciembre de 2028 cuyo importe puede ser reclamado en cualquier momento por la Sociedad. El crédito devenga un tipo del 2% anual. A 30 de junio de 2022, el saldo dispuesto en relación a dicho crédito asciende a 497.980 euros (497.980 euros a 31 de diciembre de 2021). El interés devengado y no pagado a 30 de junio de 2022 es de 4.706 euros (672 euros a 31 de diciembre de 2021).

	Euros	
	<u>30 de junio de 2022 (*)</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Deudas a corto plazo:		
Deudas con accionistas	34.888	-
Total deuda a corto plazo:	34.888	-

A 30 de junio de 2022 el saldo corresponde con los dividendos pendientes de pago a los accionistas. A 31 de diciembre no había saldo pendiente.

16. Exigencias informativas derivadas de la condición SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio.

No es de aplicación.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No es de aplicación.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Dividendo distribuido a cargo del resultado del ejercicio a 31 de diciembre de 2021 por importe de 183.703 euros (Nota 10). Procedente de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, del 19% o al tipo general.

No es de aplicación

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

El 25 de mayo de 2022 la Junta General de Accionistas ha aprobado la distribución del dividendo del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 (Nota 10) por importe de 183.703 euros.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2022 Y EL 30 DE JUNIO DE 2022

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Sociedad	Fecha de constitución	Ejercicio acogimiento régimen SOCIMI
Inbest Prime Assets II, S.L.	2018	2018

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80 % a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Sociedad participada	Inmueble	Fecha de adquisición
Inbest Prime Assets II, S.L.	Calle Gran Vía 84. Madrid.	24 de enero de 2020

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

La reserva legal a 30 de junio de 2022 es de 20.412 euros.

17. Información sobre medio ambiente

La Sociedad ha adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora de medio ambiente y la minimización, en su caso, del impacto medioambiental, cumpliendo la normativa vigente al respecto. En consecuencia, no se ha considerado necesario registrar ninguna provisión para riesgos y gastos de carácter medioambiental, ni existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

Las posibles contingencias, indemnizaciones y otros riesgos de carácter medioambiental en las que pudiera incurrir la Sociedad están adecuadamente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad civil que tiene suscritas.

18. Hechos posteriores al cierre

No se ha producido ningún hecho significativo con posterioridad al 30 de junio de 2022.

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO DEL 30 DE JUNIO DE 2022 DE INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Don Cristóbal Cotta Martínez de Azagra como Secretaria del Consejo de Administración de INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A., certifica que los estados financieros intermedios (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de flujos de efectivo y memoria) correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en la reunión celebrada el 26 de octubre de 2022.

Todos los miembros del Consejo de Administración han emitido su consentimiento a la reunión del Consejo de Administración celebrado por escrito y sin sesión. Los miembros son los siguientes:

- D. Ignacio Olascoaga Palacio (presidente y consejero)
- D. Javier Basagoiti Miranda (consejero)
- D^a. Delia Izquierdo Esteban (consejera)
- D. Lorenzo Martínez de Albornoz Torrente (consejero)

Los miembros del Consejo de Administración no han tenido la oportunidad de firmar físicamente los estados financieros intermedios dada su celebración por escrito y sin sesión y, por ello, confirmo y certifico la conformidad unánime de todos los consejeros con los estados financieros intermedios.

Los estados financieros intermedios constan de 30 páginas numeradas de la 1 a la 30.

Suscribo el presente certificado en Madrid, el 26 de octubre de 2022

D. Cristóbal Cotta Martínez de Azagra

Secretario del Consejo de Administración

INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Calle Serrano, 57
28006 Madrid

Grado de avance de las previsiones de resultados de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022

La Sociedad publicó en julio de 2021, en el marco de la incorporación de la totalidad de sus acciones al Mercado, el Documento Informativo de Incorporación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, el “DIIM”). En dicho documento se incluían las previsiones y estimaciones sobre ingresos y costes futuros de los ejercicios 2021 y 2022. Dichas previsiones y estimaciones fueron aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión de 16 de junio de 2021.

A continuación, se incluye una tabla en la que se presentan las cifras de la cuenta de pérdidas y ganancias que se desprenden de los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 de Inbest Prime VIII Inmuebles SOCIMI, S.A., preparados de conformidad con el Plan General de Contabilidad, los cuales han sido sometidos a revisión limitada por el auditor de cuentas de la Sociedad, comparada con la previsión de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022, incluida en el DIIM de julio 2021, así como su grado de cumplimiento.

Asimismo, se incluye a continuación una tabla adicional en la que se presentan las cifras de la cuenta de pérdidas y ganancias que se desprende de los estados financieros del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 de Inbest Prime Assets II, S.L. (Assets II), preparados de conformidad con el Plan General de Contabilidad, los cuales no han sido auditados ni revisados. Las cifras se presentan comparándose con la previsión del vehículo de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021, incluida en el DIIM publicado en julio 2022, así como su grado de cumplimiento.

Inbest Prime VIII Inmuebles SOCIMI, S.A. (Inbest VIII)

Cifras en euros	Previsión DIIM 2022	30 de junio de 2022	Grado de cumplimiento
Otros Ingresos de explotación	60.000	-	N/A
Otros gastos de explotación	(60.000)	(38.999)	65%
Amortización	(128)	(126)	98%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	128	(39.125)	-30.566%
RESULTADO FINANCIERO	(50)	4.980	-9.960%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(178)	(34.145)	19.183%

El epígrafe “Otros ingresos de explotación” recoge los ingresos correspondientes al contrato que la Sociedad tiene suscrito con Inbest Prime Assets II e Inbest Real Estate Management Partners, S.A. Durante el segundo semestre de 2022 se registrará la totalidad del importe esperado en las previsiones.

INBEST PRIME VIII INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Calle Serrano, 57
28006 Madrid

El epígrafe “Otros gastos de explotación” recoge fundamentalmente el gasto correspondiente a honorarios por servicios profesionales (asesores, abogados, notarios, etc.). El grado de cumplimiento se encuentra en línea con lo proyectado en las previsiones del Documento de Información e Incorporación al mercado DIIM.

Finalmente, el resultado financiero es superior debido a los ingresos obtenidos por los intereses derivados de los créditos con Inbest Prime Assets II, S.L.

Inbest Prime Assets II, S.L. (Assets II)

Cifras en euros	Previsión DIIM 2022	30 de junio de 2022 (*)	Grado de cumplimiento
Ingresos de explotación	2.708.334	1.416.780	52%
Otros gastos de explotación	(3.226.190)	(1.632.500)	51%
Amortización	(583.419)	(268.512)	46%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(1.101.275)	(484.232)	44%
RESULTADO FINANCIERO	(1.648.858)	(861.082)	52%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(2.750.113)	(1.345.314)	49%

(*) Cifras no revisadas ni auditadas

Los ingresos y gastos registrados por la Sociedad están en línea con las previsiones actualizadas de la cuenta de pérdidas y ganancias.